

**PERBANDINGAN NILAI JUAL OBYEK PAJAK TANAH  
TERHADAP HARGA TANAH DI KECAMATAN DEPOK  
KABUPATEN SLEMAN**

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh  
Sebutan Sarjana Sains Terapan**

Oleh:



**DIDIK HARIBOWO DWI SUBROTO**  
**NIM. 02111975**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
PROGRAM DIPLOMA IV PERTANAHAN  
YOGYAKARTA**

**2007**

## INTISARI

Perbedaan antara Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tanah dengan harga merupakan permasalahan yang menarik untuk dikaji. Analisis "Assesment Ratio" (AR) digunakan untuk mengkaji dan mengevaluasi terhadap *Assesment Ratio* rata-rata terlalu tinggi (*over assesment*) atau terlalu rendah (*under assesment*). Akurasi NJOP tanah sekarang menjadi tuntutan, karena sebagai dasar dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan, penentuan ganti kerugian, jual beli dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Hasil penelitian yang diadakan pada tahun 2005 terhadap perbandingan antara NJOP tanah dengan harga tanah di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman menunjukkan bahwa terdapat perbedaan yang signifikan antara NJOP tanah dengan harga tanah, dan bahkan terjadi "*under assessment*" dalam penetapan NJOP tanah tersebut.

Standar deviasi antara NJOP tanah dengan harga tanah belum dapat dikatakan wajar karena "*level of assessment*" berada diluar rentang standar yang ditetapkan oleh *international Association of Assessing Officers* (IAAO). Tingkat keseragaman dalam penentuan rasio antara NJOP tanah dengan harga tanah terjadi ketidakadilan kerana tidak sesuai dengan standar IAAO tersebut.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN MOTTO .....	iv
HALAMAN PESEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
INTISARI .....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
BAB I. PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	3
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	4
1. Tujuan Penelitian .....	4
2. Kegunaan Penelitian .....	4
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN HIPOTESIS.....	5
A. Tinjauan Pustaka .....	5
B. Kerangka Pemikiran .....	19
C. Hipotesis.....	22

<b>BAB III. METODE PENELITIAN.....</b>	<b>23</b>
A. Lokasi Penelitian .....	23
B. Populasi .....	23
C. Sampel.....	24
D. Variabel.....	24
E. Pengumpulan Data .....	24
F. Analisis Data .....	25
G. Tahapan Penelitian .....	28
H. Batasan Operasional .....	30
<b>BAB IV. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN .....</b>	<b>32</b>
A. Kondisi Fisik Wilayah.....	32
B. Keadaan Sosial Ekonomi Kecamatan Depok.....	34
C. Keadaan Kependudukan .....	38
D. Kondisi Data Administrasi Pertanahan.....	39
<b>BAB V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>40</b>
A. <i>Assesment Ratio</i> Di Kecamatan Depok .....	40
B. <i>Uji Level Of Assesment</i> .....	42
1. Uji Normalitas Data.....	43
2. Uji Level Of Assesment.....	44
3. Uji Keseragaman .....	46

BAB VI. PENUTUP.....	48
A. Kesimpulan.....	48
B. Saran.....	50

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam pelaksanaan tugasnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yaitu menyelenggarakan fungsi perumusan dan penetapan kebijakan serta koordinasi inventarisasi data, pengukuran dan pemetaan tanah, penilaian tanah, serta pengembangan sistem informasi pertanahan.

Masalah-masalah pertanahan strategis yang berkembang saat ini antara lain disebabkan belum adanya sistem penilaian harga tanah (*land valuation*) yang komprehensif dan akurat. Perbedaan antara harga tanah dan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) tanah merupakan permasalahan yang menarik untuk diidentifikasi. NJOP tanah adalah sebagai dasar perhitungan dan penetapan terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), ganti kerugian pengambilalihan hak atas tanah untuk kepentingan umum dan uang pemasukan pemberian hak atas tanah.

Penentuan harga tanah yang seobyektif mungkin di lapangan sulit dilakukan, karena tanah merupakan komoditi ekonomi yang harganya relatif cepat berubah (fluktuatif), cenderung sulit diprediksi dan unsur subyektifitas antara penjual dan pembeli masih mendominasi dalam mekanisme pasar tanah. Akurasi NJOP tanah dapat menjadi tuntutan, karena masalah akurasi NJOP tanah dapat menjadi sumber konflik. Wajib pajak membayar

tidak dalam jumlah yang seharusnya, yaitu dapat lebih tinggi dan dapat pula lebih rendah dari NJOP tanah.

Beberapa pertanyaan mendasar sehubungan dengan perbedaan antara harga tanah dengan NJOP tanah adalah:

- a. Apakah NJOP tanah harus sama dengan harga tanah?
- b. Jika tidak, berapa perbedaan harga tanah yang diperbolehkan?

Sehubungan dengan hal tersebut, Direktorat Jenderal Pajak telah melaksanakan berbagai upaya untuk menyempurnakan NJOP tanah, antara lain pada tahun 2002, Direktur Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan BPHTB melalui Surat Edaran Nomor : SE – 01 / PJ.6 / 2002 tanggal 28 Januari 2002 telah menginstruksikan kepada para Kepala Kantor Pelayanan PBB seluruh Indonesia untuk melakukan analisis penilaian rasio untuk setiap satuan wilayah kelurahan / desa.

Studi Rasio Penilaian sebagai alat untuk mengevaluasi NJOP tanah yakni menyangkut baik penetapannya, keseragaman maupun keadilan. *International Association of Assessing Officers (IAAO)* menyebutkan bahwa “ *Assesment Accuracy, measured by an Assesment Ratio, is the degree to which each property in a jurisdiction is assessed at its legally mandated percentage of market value* ” (IAAO, 1990 dalam Patrick A.A. Ekel, dkk, 2004).

Secara lebih lanjut untuk mengkaji kelayakan suatu hasil studi rasio, IAAO telah memberikan rekomendasi atau standar ( *Standard on Ratio Studies* ) yakni untuk semua obyek dalam suatu daerah seharusnya berada

dalam kisaran 10% dari tingkat rasio yang diinginkan yaitu antara 90% sampai 110% ( IAAO, 1990 : 540 dalam Patrick A.A. Ekel, dkk, 2004).

Berdasarkan hal tersebut, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul: **“Perbandingan Nilai Jual Obyek Pajak Tanah Terhadap Harga Tanah di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman ”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Bertitik tolak dari latar belakang masalah yang telah dikemukakan, maka perlu kajian kesesuaian antara NJOP tanah dengan harga tanah di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman. Adapun perumusan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Apakah sudah ada kesesuaian antara NJOP tanah dan Harga Tanah di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman ?
2. Apakah penilaian rasio di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman sudah sesuai dengan standar yang dikehendaki ?
3. Apakah sudah ada keseragaman penilaian rasio NJOP tanah dan harga tanah di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman?

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah tersebut, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui kesesuaian antara NJOP tanah dan harga tanah di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman.
- b. Untuk mengetahui besarnya rata-rata penilaian rasio di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman, dan kesesuaiannya dengan standar yang dikehendaki.
- c. Untuk mengetahui tingkat keseragaman penilaian rasio NJOP tanah dan harga tanah di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman.

### **2. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan yang dapat diambil dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk memberikan masukan dalam proses penetapan pajak dan bea atas perolehan hak atas tanah.
- b. Untuk memberikan masukan dalam penentuan ganti kerugian pengambilalihan tanah untuk kepentingan umum.
- c. Untuk memberikan masukan dalam penentuan tingkat keseragaman dan keadilan terhadap penetapan pajak.

## BAB VI

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah disampaikan pada bab sebelumnya, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Dari 108 data transaksi jual beli tanah berdasarkan laporan PPAT dengan rentang *Assesment Ratio* (AR) 29,74 % sampai dengan 156,41%, mempunyai rata-rata (mean) 85,58 %. Hal ini menunjukkan bahwa rata-rata penetapan NJOP tanah pada Januari 2005 sampai dengan Desember 2005 di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman berada di bawah harga tanah. Berdasarkan standar IAAO tingkat AR yang dapat diterima adalah antara 90 % sampai dengan 110 %, sehingga dapat disimpulkan bahwa penetapan NJOP tanah di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman tersebut belum dapat dianggap wajar.
2. Dari AR NJOP tanah tersebut tidak berdistribusi normal, sehingga pengujian statistik untuk mengetahui *level of assesment* menggunakan *binomial test* dan hasilnya menunjukkan bahwa z hitung sebesar -2,60 lebih kecil dari z tabel sebesar -1,96 dan bertanda negatif. Hal ini berarti bahwa penetapan NJOP tanah berbeda secara signifikan dengan harga tanah dan bahkan terjadi *under assesment* dalam penetapan NJOP tanah tersebut.

3. Dari hasil pengukuran variabilitas didapatkan COD sebesar 3,75% dan COV sebesar 20,73%. Hal ini menunjukkan bahwa tingkat keseragaman penilaian yang menggunakan nilai median adalah baik, karena hasil COD sebesar 3,75% kurang dari 15%. Tingkat keseragaman penilaian yang menggunakan nilai mean kurang baik, karena COV sebesar 20,73% lebih dari 15%. Tingkat keseragaman yang kurang baik ini menunjukkan ketidakadilan dalam penentuan NJOP tanah, karena wajib pajak harus membayar pajak yang tidak sesuai dengan harga jual tanahnya.

## B. Saran

Dengan melihat kesimpulan penelitian, dapat disarankan hal-hal sebagai berikut:

1. Perlu peningkatan kinerja dalam penetapan NJOP tanah di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman.
2. Data harga tanah dalam penelitian ini menggunakan data sekunder yang diperoleh dari laporan bulanan PPAT pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dan Kantor Pelayanan PBB di Kabupaten Sleman. Sehubungan dengan hal tersebut kiranya perlu penelitian lebih lanjut mengenai harga tanah dengan menggunakan data yang langsung diperoleh dari para pihak yang melakukan transaksi tanah, sehingga diperoleh harga kesepakatan atau harga riil di lapangan.
3. Perlu adanya monitoring keseragaman dan keadilan dalam penentuan penetapan NJOP tanah di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto Suharsimi, (2002), *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- BPS, (2005), *Sleman Dalam Angka*. Yogyakarta.
- Budi Harjanto, (2003), *Konsep Dasar Penilaian Properti*, Ditjen Pajak, Jakarta.
- Hadi Sutrisno, (2001), *Bimbingan Menulis Skripsi Thesis*, Penerbit Andi, Yogyakarta.
- Hadi Sutrisno, (2002), *Metodologi Research*, Penerbit Andi, Yogyakarta.
- Patrick A.A. Ekel, A.Ptnh, M.Si. dkk, (2004), *Studi Assesment Ratio Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Tanah Terhadap Harga Tanah di Kota Surakarta*. STPN. Yogyakarta.
- Prawoto Agus, (2003), *Teori dan Praktek Penilaian Properti*, BPFE, Yogyakarta.
- STPN, (2003), *Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi Pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*, Yogyakarta.
- Sutaryono, (2004),. *Dinamika Perkembangan Wilayah dan Dampaknya terhadap Nilai Tanah*. Widya Bhumi. STPN, Yogyakarta.
- Suyudi Bambang, (2004), *Tinjauan Tentang Pemilihan Variabel yang Mempengaruhi Nilai Tanah*. Widya Bhumi STPN, Yogyakarta.
- Singgih Santoso, (2004), *Buku Latihan SPSS Statistik Non Parametrik*, Penerbit PT Elex Media Komputindo Kelompok Gramedia, Jakarta.
- Triwibawa Gabriel, (2006),. *Penilaian Properti untuk Pemberian Ganti Rugi yang Berkeadilan*. Diskusi Pertanahan. STPN, Yogyakarta.

## DAFTAR PERATURAN

Undang – Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan(PBB)

Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Pajak Nomor: SE-01 / PJ.6 / 2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan *Analisis Assesment Sales Ratio*.